

ОСОБЛИВОСТІ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ВИКОРИСТАННЯ ПРИБУДИНКОВИХ ТЕРИТОРІЙ

Серед земель житлової та громадської забудови самостійне місце займають земельні ділянки багатоквартирних будинків. На цих земельних ділянках розташовуються не тільки зазначені будинки і належні до них будівлі та споруди, а також прибудинкові території. В умовах стрімкого розвитку містобудівної та інвестиційної діяльності у населених пунктах, необхідності забезпечення населення житлом та земельними ділянками для його будівництва, масштабної приватизації державного та комунального житлового фонду, створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків вкрай необхідним є дослідження особливостей правового регулювання використання прибудинкових територій.

Прибудинкова територія — територія навколо багатоквартирного будинку, визначена на підставі відповідної містобудівної та землевпорядної документації, у межах земельної ділянки, на якій розташований багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди, що необхідна для обслуговування багатоквартирного будинку та задоволення житлових, соціальних і побутових потреб власників (співвласників та наймачів (орендарів) квартир, а також нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку. Вона встановлюється для будинку (будинків) і не може виділятися для частини будинку (блоку, поверху, секцій квартир тощо).

До складу прибудинкової території багатоквартирного житлового будинку можуть входити (у разі наявності): вимощення навколо житлового будинку; смуга озеленення вздовж стін житлового будинку, місцевий проїзд, тротуар та смуга вздовж фасаду без входів, яка забезпечує проїзд пожежних машин; майданчики, які призначені для обслуговування мешканців тільки цього будинку, для відпочинку біля входів в житловий будинок, для ігор дітей дошкільного і молодшого шкільного віку, відпочинку населення, занять фізкультурою, а також території зелених насаджень, пішохідні доріжки, що сполучають вказані майданчики між собою; майданчики для сміттєзбірників; майданчики для господарських будівель та споруд; спеціально обладнані майданчики для паркування автомобілів, що належать мешканцям будинку; в'їзди та виїзди підземних гаражів і автостоянок.

Відповідно до ст. 42 Земельного кодексу України, земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території державної або комунальної власності, надаються в постійне користування підприємствам,

установам і організаціям, які здійснюють управління цими будинками. Підприємства, установи і організації, як юридичні особи, здійснюючи управління цими будинками, одночасно є і постійними користувачами земельних ділянок, зайнятими цими будинками, належними до них будівлями, спорудами та прибудинковими територіями.

Якщо земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, перебувають у спільній сумісній власності власників квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку, земельне законодавство передбачає можливість їх передачі безоплатно у власність або в постійне користування співвласників багатоквартирного будинку в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України. На жаль даний порядок досі не прийнятий, що ускладнює реалізацію земельних прав співвласників багатоквартирних будинків.

Крім того, для передачі земельної ділянки об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку на праві власності або на праві постійного користування воно має набути статус юридичної особи, яка створюється власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна. У зв'язку з цим необхідно виконати вимоги, передбачені постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 року № 1521 «Про реалізацію Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

Можливість передачі прибудинкової території в постійне користування співвласників багатоквартирного будинку є позитивною новелою земельного законодавства, оскільки з прийняттям Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» від 14 травня 2015 року склад постійних землекористувачів був розширений за рахунок співвласників багатоквартирного будинку для обслуговування такого будинку та забезпечення задоволення житлових, соціальних і побутових потреб власників (співвласників) та наймачів (орендарів) квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку.

Права на земельну ділянку, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди і його прибудинкова територія належать до складу спільного майна багатоквартирного будинку. Спільне майно багатоквартирного будинку є спільною сумісною власністю співвласників. Розподіл прибудинкової земельної ділянки між співвласниками будинку, а також виділення частки земельної ділянки прибудинкової території власникам квартир і нежитлових приміщень в натурі та їх окреме відчуження не допускається.

Використання прибудинкових територій здійснюється за цільовим призначенням, тобто для обслуговування багатоквартирного будинку.

Порядок використання земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначається співвласниками. Земельна ділянка, яка відноситься до багатоквартирного житлового будинку, використовується за рішенням органів управління об'єднання співвласників квартир такого будинку. Тому зміна суб'єктного складу права власності або права користування земельною ділянкою, не призводить до зміни правового режиму її використання.

Для практичного застосування та виконання земельних прав співвласників багатоквартирних будинків вважаємо за необхідне встановити на законодавчому рівні процедуру безоплатної передачі у власність прибудинкових територій співвласникам багатоквартирного будинку за рахунок земель державної та комунальної власності. З метою реалізації цих пропозицій необхідно внести відповідні зміни у Земельний кодекс України.

СТЕПСЬКА О. В.

Національний університет «Одеська юридична академія»,
доцент кафедри аграрного, земельного та екологічного права,
кандидат юридичних наук, доцент

ЩОДО ВСТАНОВЛЕННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ ЗЕМЕЛЬНИХ ТОРГІВ

Інститут конкурентного відчуження земельних ділянок та прав на них — поняття досить знайоме для вітчизняного ринку землі. Земельні торги довели свою економічну та організаційну ефективність і тому передбачається поширення проведення аукціонів, наприклад, з продажу прав оренди на земельні ділянки сільськогосподарського призначення за межами населених пунктів. Так, за інформацією офіційного веб-сайту Головного управління Держгеокадастру в Одеській області планується провести земельні торги з продажу прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності, розташованих на території 11 районів Одеської області. Земельні торги створюють рівні стартові можливості та прозоре конкурентне середовище для інвесторів. У результаті надходження до місцевих бюджетів збільшуються та підвищується ефективність використання земельних ресурсів.

Земельні торги за лотом вважаються такими, що відбулися, після укладення договору купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки. Також земельні торги можуть бути скасовані або визнані такими, що не відбулися, чи їх результати можуть бути анульовані.